Detaljplan för Lockmora 1:49, 1:50, 1:51 och 1:52 samt del av Lockmora 1:32, Kungsörs kommun (KS2021/417)

Planbeskrivning, samrådshandling

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- PM Geoteknik (Loxia group 2022-09-16)

Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000.

Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder i området. Planen omfattar fastigheterna Lockmora 1:49, 1:50, 1:51 och 1:52 samt del av Lockmora 1:32. Planen förhåller sig till de lantliga värden på platsen och möjliggör för stora fastigheter.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planen bedöms inte innebära att några miljökvalitetsnormer överskrids eller vara i konflikt med några riksintressen. Planen bedöms därför vara förenlig med innehållet i ovan nämnda lagrum.

Planen bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig, denna bedömning delas med Länsstyrelsen Västmanlands län enligt yttrande daterat 2022-04-12.

Förfarande

Detaljplanearbetet påbörjades efter beslut av kommunstyrelsen 2021-12-13 och hanteras enligt PBL 2010:900 i dess lydelse vid detta datum.

I framtagandet av förslag till ny detaljplan kommer utökat förfarande att tillämpas på grund av att översiktsplanen inte utpekar detaljplaneområdet som utvecklingsområde.

Angående digital funktionalitet och Boverkets Föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) kap. 6 § 2 pt.
Författningen ska tillämpas på planbeskrivningar som hör till detaljplaner vilka påbörjas efter den 31 december 2021. Angående plankarta (detaljplanen) ska enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) författningen endast tillämpas på detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021. Denna detaljplan är påbörjad den 13 december år 2021 och är därmed undantagen förordningens krav. Bestämmelser och rubriker tillhörande det senaste systemet har dock använts i viss omfattning. Bland annat angående motiv till planbestämmelser, eller formuleringen av dessa.

Plandata
Planområdet är cirka 49 000 m^2 och ligger drygt 2,5 kilometer söder om Kungsörs tätort. Söder om området ligger ett ridhus drivet av Kungsörs Ridklubb samt stall för ridskole- och privathästar och två utebanor.

Cirka 300 meter väster om området går riksväg 56.

På väster sida om det blivande planområdet ligger ett område utpekat i Naturvårdsplan för Västmanland, ”Åsen söder om Dammen”. Området är utpekat som rekreationsområde, näst högsta klass. Ytterligare söderut ligger Kung Karls grustag, utpekat som mycket högt värde, klass 2, för sandlevande insekter t.ex. vildbin.

Markägoförhållanden
Planområdets norra delar består av 4 avstyckade fastigheter, Lockmora1:49, 1:50, 1:51 och 1:52. Resterande mark inom planområdet är kommunal mark (Lockmora 1:32) och ska vid ett genomförande av planen styckas av.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen
Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Strandskydd
Planen berörs inte av strandskydd.

Översiktsplan för Kungsörs kommun
Området är inte utpekat i översiktsplanen, utökat förfarande kommer därför att tillämpas.

Program
Program för detaljplanen har bedömts inte behövas.

Detaljplan
Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Fyra av fastigheterna, Lockmora 1:49, 1:50, 1:51 och 1:52 har beviljade förhandsbesked för småhus med tillhörande dubbelgarage. Den nya planen medger för samma exploatering som medgett förhandsbesked.

Beslut om planläggning
Kommunstyrelsen beslutade 2021-12-13 att ge ett positivt planbesked i enlighet med ansökan. Ny detaljplan bekostas av sökande.

Förutsättningar

Terrängförhållanden och markanvändning
Området är flackt och består till störst del av ett avverkat skogsparti. Områdets östra delar består av hagmark för hästar i närliggande stallverksamhet.

Området domineras av tidigare skogsmark som har avverkats och numera täcks av bitvis tät slyskog. Öster om området förekommer öppen hagmark. En ny lokalgata har förberetts inom områdets norra delar i samband med avstyckning av de nya fastigheterna.

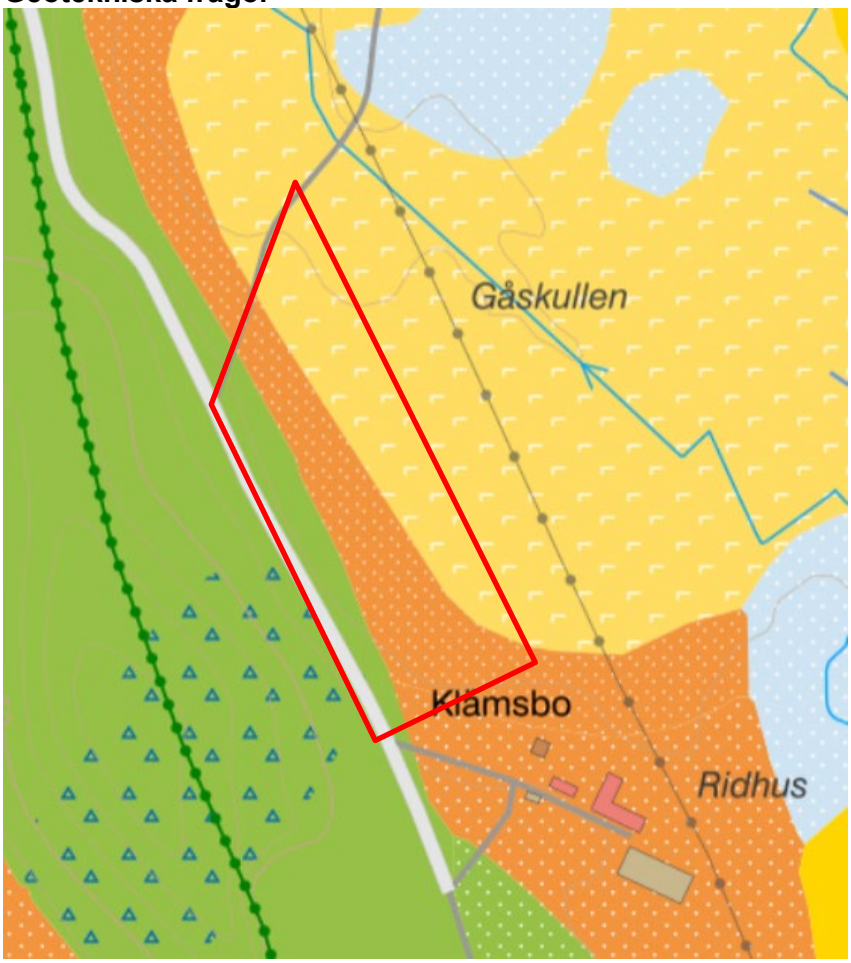
Markytan inom området sluttar mot öster.

Väster om området passerar en asfalterad väg och norr om området en mindre grusväg. Direkt söder om området ligger Kungsörs Ridklubbs anläggning.

Bebyggelse i omgivningarna
På fastighet Lockmora 1:50 uppförs ett enbostadshus. Det nya huset är ett friliggande enbostadshus i ett plan, byggnadsarean är drygt 186 m^2. Därutöver byggs en förråds- och garagebyggnad med en byggnadsarea på drygt 110 m^2.

Den närmsta bebyggelsen består av ett ridhus drivet av Kungsörs Ridklubb samt stall för ridskole- och privathästar och två utebanor.

Geotekniska frågor



SGUs jordartskarta. Grönt betecknar isälvssediment, orange postglacial finsand och gult postglacial finlera. Ungefärligt planområde inom heldragen röd linje.

Jorden inom området utgörs av sedimentjordar. Dessa består överst av lera som inom sydöstra delen av området har en mäktighet på ca 7,5 m, men minskar inom tomterna väster om lokalgatan samt även norrut inom området. Denna lera är till ca 2 m djup av torrskorpekaraktär och innehåller i övrigt skikt av finsand och silt. Vattenkvoten i leran under 2 m djup har bestämts till ca 25 % och konflytgränsen till ca 30 – 45 %.

Under leran övergår jorden i siltig sand. Den relativa fastheten hos sanden är huvudsakligen medel-hög i öster för att öka till huvudsakligen hög i undersökningspunkterna inom tomterna väster

om lokalgatan. Sonderingarna har som djupast nått ned 14 m under markytan. I en punkt inom den västra delen av området har stopp skett mot block på ca 1 m djup.

Nya bostadshus bedöms utifrån utförda geotekniska undersökningar kunna plattgrundläggas på en minst 0,3 m mäktig fyllningsbädd. Inför bygglov behöver kompletterande undersökningar utföras för att säkerställa detta för fastigheter öster om lokalgatan.

Grundläggningen skall utföras tjälsäkert.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om lämningar skulle påträffas vid markingrepp ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Naturvärden

På väster sida om det blivande planområdet ligger ett område utpekat i Naturvårdsplan för Västmanland, ”Åsen söder om Dammen”. Området är utpekat som rekreationsområde, näst högsta klass. Som naturnära område till de boende innebär det också ett större slitage på området. Ytterligare söderut ligger Kung Karls grustag, utpekat som mycket högt värde, klass 2, för sandlevande insekter t.ex. vildbin. En viss ökning av människor som rör sig i området bedöms som positiv då sanden inte blir beväxt, genom mindre störningar på platsen upprätthålls dessa miljöer så att vildbin i fortsättningen kan bygga bon i sanden.

En tillkomst av ett mindre antal bostäder på platsen bedöms möjliggöra för bättre förbindelser till Lockmora och Klämsbo, därmed möjliggöra för fler kan nyttja dessa rekreationsområden,

Genom delar av planområdet löper ett mindre dike. Detta är igenväxt, torrlagt och bedöms inte ha några avsevärda naturvärden.

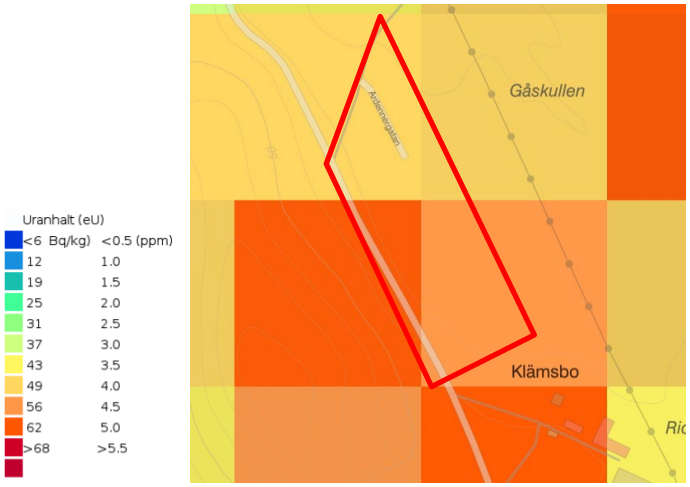
Det befintliga diket som löper längs planens östra kant

Planområdet sett från sydöst

Gator och trafik
Utmed planområdets västra och norra sida går två vägar. Drygt 300 meter väster om planområdet går riksväg 56. En lokalgata (Ardennergatan) har anlagts för angöring av de avstyckade tomterna, denna ska vid plangenomförande förlängas söderut genom planområdet.

Markföroreningar
Marken är tidigare oexploaterad och risken för markföroreningar bedöms som mycket liten.

Radon
Planområdet ligger inom ett område där uranhalten varierar mellan 49-62 Bq/kg. Alla bostadsbyggnader ska uppföras radonsäkert.



Utdrag ur SGUs kartvisare för gammastrålning, uran. Ungefärligt planområde inom heldragen röd linje.

Hydrologiska förhållanden

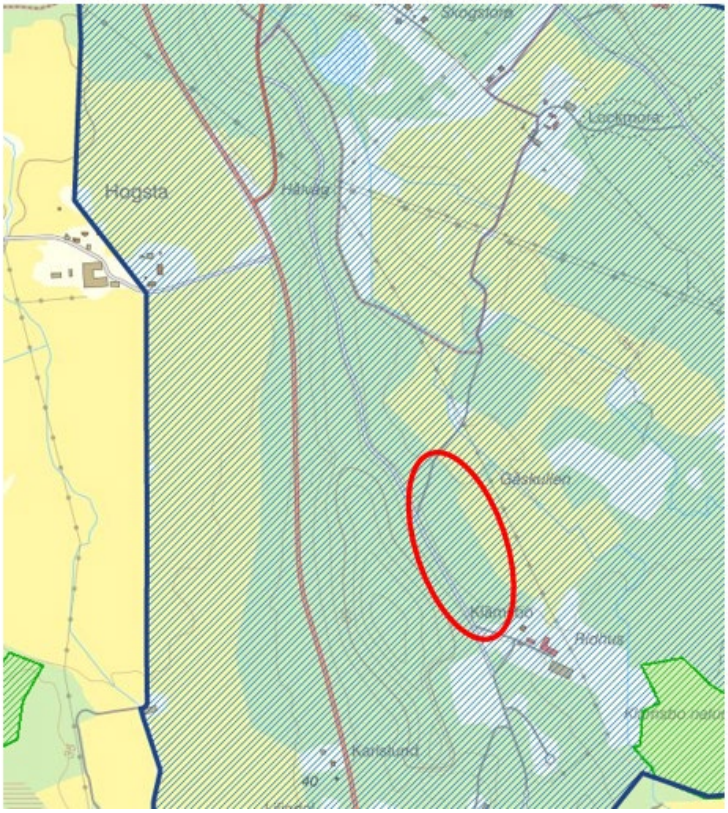
Grundvatten har påträffats i en provtagningspunkt vid lokalgatan i samband med den geotekniska undersökningen i juni 2022. Vattenytan låg då på nivån +34,4, vilket är 2,5 m under aktuell markyta.

Grundvatten förekommer fritt i sanden i sedimentlagret, i leran kan däremot leran ej uppträda fritt. Där lera förekommer överst i jordlagerföljden förhindrar detta infiltrationen av vatten, vilket innebär att vatten kan samlas på markytan inom lågpartierna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde (sekundär zon) för grundvattentäkten Hogsta-Skottbacken med tillhörande skyddsföreskrifter. Kommunen gör bedömningen att planen ryms inom gällande skyddsföreskrifter och inte medför några ökade risker för vattenskyddsområdet.

Schaktning, pålning, spontning och underjordsarbete får inte utföras utan anmälan.



Planens ungefärliga läge inom vattenskyddsområdet Hogsta-Skottbacken.

Dagvattenpolicy

Kungsörs kommuns dagvattenpolicy ska styra hur arbetet med dagvatten i kommunen ska ske inom sammanhållen bebyggelse samt planlagt område. I policyn anges bland annat att:

- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas vid nyplanering. Avrinning från en tomt eller markområde bör inte öka efter exploatering.
- Allt dagvatten som har låga eller måttliga föroreningshalter bör infiltreras eller fördröjas.

Teknisk försörjning

Efter antagen detaljplan kommer det kommunala verksamhetsområdet för VA att utökas så att det inkluderar planområdet.

Elförsörjning

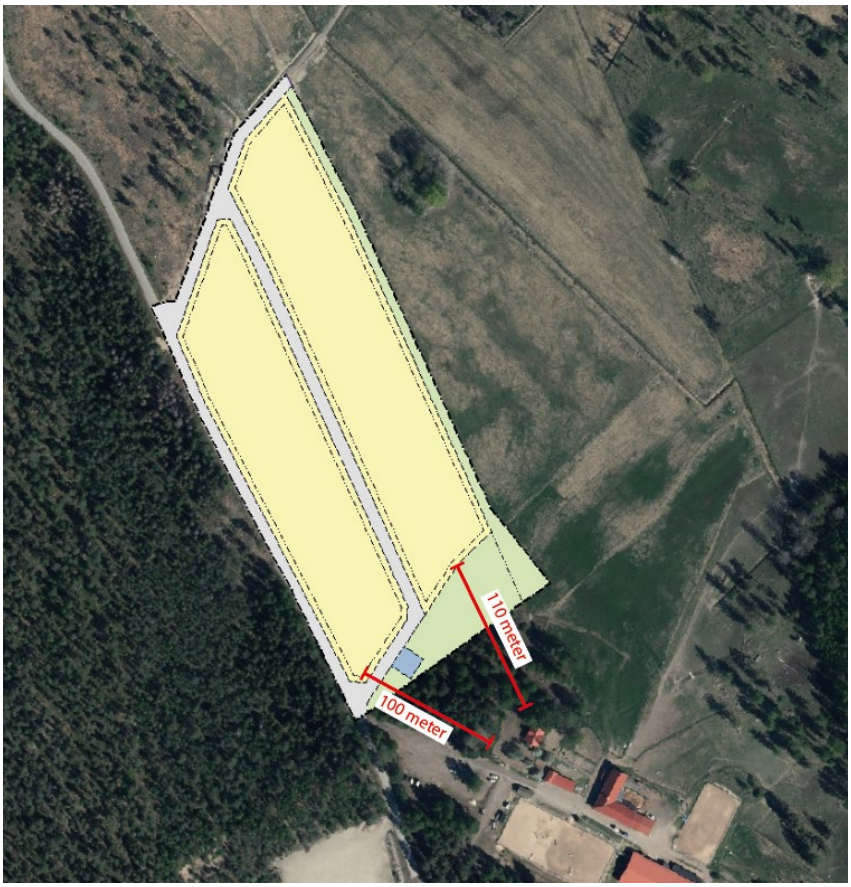
Planområdet förväntas anslutas till befintligt elnät. Ett E-område för transformatorstation reserveras i plankartan. Området är

15x15 meter vilket är tillräckligt med plats för en större transformatorstation än vad som bedöms nödvändigt i dagsläget. Om det finns behov av en större station i framtiden är detta möjligt inom denna plan.

Störande verksamhet

Söder om planområdet finns stall med hästhållning. Stallverksamheten ligger cirka 100 meter söder om närmsta planerade kvartersmark med byggrätt för bostäder.

Hästhållning kan påverka omgivningen genom lukt, buller och allergener. Det planerade området är i en lantlig miljö och planeras för att vara av lantlig karaktär, hästhållning i närheten bedöms därför inte vara ett hinder för bostäder.



Det finns inte några uttryckliga lagregler eller bestämmelser om skyddsavstånd mellan bostäder och hästhållning annat än rekommendationer. Det måste därför göras en lämplighetsbedömning från fall till fall i samband med planläggningen

Naturområdet längs med planområdets södra gräns är minst 10 meter bred. Detta naturområde ska utgöra skogsmark som fungerar som en buffert för eventuell lukt och allergener. Skyddsavståndet till befintlig hästhållning anses vara tillräckligt med hänsyn till dess begränsade omfattning i ett område med lantlig karaktär. En viss förekomst av hästhållning med inslag av ljud och lukt anses ingå som ett naturligt inslag i miljöer med lantlig karaktär.

Planförslag

Bebyggelse

Planen ska möjliggöra för ett lantligt bostadsområde med 13–19 fastigheter med ett friliggande bostadshus på varje fastighet.

Planen medger för friliggande enbostadshus med en största byggnadsarea på 200 m^2 per fastighet, utöver detta tillåts komplementbyggnader på en byggnadsarea upp till 112m^2.

Den generösa byggrätten för komplementbyggnader möjliggör för garage, carports, växthus med mera.

Högsta nockhöjd är 8 meter samt takvinkel mellan 25–38 grader, detta medger för generösa och lantliga bostadshus. Den tillåtna nockhöjden innebär att bostadshus kan byggas i upp till två våningar.

Området får styckas av i fastigheter på minsta storlek 1800m^2 och största storlek 2700m^2.

Grönytor

I södra änden planläggs naturmark för att verka som skydd mellan bostäder och stallverksamhet. Längs planområdets nordöstra gräns reserveras mark för dagvattendike. För att behålla en lantlig karaktär föreslås att kvartersmark får hårdgöras till 30%.

Gator och trafik

En ny lokalgata, Ardennergatan, föreslås förlängas genom planområdet. Ardennergatan är påbörjad och fungerar i dagsläget som angöring för de redan avstyckade fastigheterna. Angöring föreslås ske från norr och söder. För att behålla en lantlig karaktär medges grusad väg.

Utfartsförbud införs mot befintlig väg för att det inte ska tillskapas utfarter mot vägen från framtida fastigheter.

Dagvatten

Projektering av planområdet ska ske på ett sådant sätt att det är möjligt att omhänderta dagvatten lokalt, dagvatten från planområdet får inte belasta angränsande fastigheter. Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

Störningar

I närheten av planområdet ligger ett ridhus med tillhörande stall. Verksamheten kan ge upphov till vissa luktstörningar samt vissa ljusstörningar från upplysta ridbanor utomhus.

Planen ska medge för lantligt boende och bedömningen att mindre djurhållning i närheten inte ger betydande påverkan av boendekvaliteten.

Närmsta byggrätt för bostäder ligger cirka 100 meter norr om ridklubben, däremellan ligger ett skogsparti som avses sparas i planen genom bestämmelsen NATUR.

Drygt 45 meter öster om planområdet löper en lågspänningsledning. Avståndet mellan ledning och närmsta kvartersmark för bostäder bedöms som tillräckligt för att inte utgöra fara för elektromagnetisk strålning.

Planbestämmelser

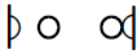
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA - Gata för fordons-, gång- och cykeltrafik Syftet med gatorna är att skapa framkomlighet i området.
NATUR – Området NATUR redovisar naturområde som inte är anlagt. Syftet med natur är att säkerställa den gröna karaktären samt att fungera som skydd mellan bostäder och stallverksamheten.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

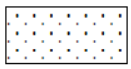
B - Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Parkering ingår i form av parkering i garage/carport och markparkering
E_1 – Användningen transformatorstation syftar till att möjliggöra utbyggnad av elnätet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

 - Utfartsförbudets syfte är att säkerställa att inga ytterligare utfarter mot vägen i väster tillkommer.

dike$_1$ – Syftet med dagvattendiket är att behålla och säkerställa befintligt dike samt att möjliggöra en förflyttning av delar av diket.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

 Marken får inte förses med byggnad
Syftet med planbestämmelsen är att styra placering på mark samt att skapa sikt i trafikmiljöer.

h$_1$ - *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*
Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsen till maximalt två våningar. Utöver nockhöjden får tekniska installationer, räcken och likande uppföras.

h$_2$ - *Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter*
Syftet med planbestämmelsen är få en enhetlig bebyggelse inom området samt bekräfta befintlig komplementbebyggelse.

o$_1$ - *Minsta takvinkel är angivet värde i grader*
Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en enhetlig bebyggelse med utrymme för viss variation i området.

o$_2$ - *Största takvinkel är angivet värde i grader*
Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en enhetlig bebyggelse med utrymme för viss variation i området.

e$_1$ - *Största byggnadsarea är 200,0 m² för huvudbyggnad per fastighet*
Syftet med planbestämmelsen är att begränsa och enhetliggöra bebyggelsen inom området.

e$_2$ - *Största byggnadsarea är 112,0 m² för komplementbyggnad per fastighet*
Syftet med planbestämmelsen är att begränsa och enhetliggöra bebyggelsen inom området.

d$_1$ - *Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en öppen och lantlig karaktär i området med luftiga tomter samt att begränsa antalet tomter till maximalt 19.

d_2 - *Största fastighetsstorlek är angivet värde i m²*
Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att området styckas i minst 13 fastigheter.

f_1 - *Endast friliggande enbostadshus*
Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det endast byggs friliggande enbostadshus inom området

n_1 - *Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras*
Syftet med planbestämmelsen är att säkra minsta andel genomsläpplig mark för att fortsatt infiltrera och fördröja dagvatten inom planområdet samt bevara platsens gröna karaktär. Inte genomsläppliga ytor är byggnader (nya och befintliga), asfalt, plattor, marksten samt tak (även gröna).

b_1 – *Fasader ska utföras i trä*
Syftet med bestämmelsen är att reglera fasadmaterialet på byggnaderna till trä och skapa en enhetlig fasadutformning som samtidigt medger för variation.

b_2 – *All grundläggning ska utformas tjälsäkert och radonskyddat*
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tjäl- och radonsäkert byggande inom området.

p_1 – *Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns*
Syftet med bestämmelsen är att reglera placeringen av tillkommande byggnader på ett enhetligt sätt.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan vilket innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte kommer att göras.

Dagvatten/Skyfall

Dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet. Fastighetsägare ansvarar för skötsel av de system som planeras för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Vid kraftigare regn finns en risk att vattnet inte kan avledas tillräckligt snabbt via dagvattensystemet på fastigheten. Marken bör höjdsättas så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader.

Genomförandet av planförslaget får inte medföra en ökning av föroreningshalterna i recipienten Mälaren. Reningen ska utgå från miljökvalitetsnormerna samt recipientens behov.

Det är alltid den som är ansvarig för att en förorening uppstår som är ansvarig för att dagvattnet renas. Kommunen ansvarar för att dagvattnet som når recipienten via det kommunala ledningsnätet är tillräckligt rent men det är ägare till respektive fastighet som är kopplad till det kommunala ledningsnätet som ansvarar för att föroreningar från fastigheten inte når kommunens nät eller recipienten.

Påverkan på vatten

Planen medger för en relativt låg exploatering av privatbostäder och bedöms innebära mindre påverkan på vatten.

Skyddsföreskrifter för sekundär skyddszon ska följas.

Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen kommer att innebära introduktion av ny byggnadstyp i området som består av friliggande enbostadshus. Planen reglerar största BYA och andel hårdgjord yta för att möjliggöra ett luftigt och lantligt boendeområde.

Ett genomförande av planen kommer att påverka landskapsbilden. En samlad bebyggelse av friliggande enbostadshus ses som positivt och kan skapa kopplingar mellan centrala Kungsör och Lockmora.

Buller från trafik

Det finns inga uppgifter om ÅDT totaltrafik på vägen längs planens västra sida. Bedömningen är att trafiken inte utgör risk för överskridande av bullervärden.

Barnperspektiv
Inga nya skolor eller lekparker inkluderas i planen. Däremot görs bedömningen att det lantliga läget möjliggör för en god och stimulerande miljö för framtida barn boende i området.

Elförsörjning
Planområdet kommer att anslutas till befintligt ledningsnät.

Ett E-område på 15x15 meter inkluderas i planen. Detta säkerställer tillräckligt utrymme om det i framtiden skulle behövas ett förstärkt elnät med en större transformatorstation.

Avfallshantering
Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Kungsörs kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*. Hämtplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Kommunalförbundet VafabMiljö ska kontaktas under bygglovs-/projekteringsfas för att säkerställa att avfallshanteringen går att utföra korrekt.

Genomförande

Ansvarsfördelning
Anslutningspunkt för VA byggs i gata, fastighetsägare ansvarar för anslutning och utbyggnad av ledningar inom kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar för övrig utbyggnad inom kvartersmark.

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän platsmark gata och natur.

Ekonomiska frågor
Detaljplanens framtagande bekostas av Kungsörs Kommunteknik AB och tas ut som avgift i försäljning av fastigheter.

Kostnader för anslutning till el- och telenät uttages separat av respektive ledningshavare.

Fastighetsrättsliga frågor
Kommunen ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättning för avstyckning av fastigheten Lockmora 1:32 till 13 ytterligare

fastigheter. Eventuell annan förrättning bekostas av sökande/fastighetsägande.

Preliminär fastighetsindelning

Tekniska frågor
Detaljplanen redogör inte för en specifik värmekälla. Kommunen eftersträvar uppvärmning med förnybara energislag, en minskad energianvändning för uppvärmning av byggnader är en viktig del i arbetet för långsiktig hållbarhet.

Anläggningar för utvinning eller lagring av värme eller kyla ur mark och grundvatten får inte inrättas utan tillstånd.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tidplan
Preliminär tidplan
Planuppdrag, december 2021
Samråd, 1:a kvartalet 2023
Granskning, 2:e kvartalet 2023
Antagande, 3:e kvartalet 2023

Medverkande

Planhandlingarna är upprättade av planarkitekt Kristofer Agdahl, Kungsörs Kommunteknik AB

Rune Larsen Teknisk chef	Kristofer Agdahl Planarkitekt, Kungsörs KommunTeknik AB